



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 702 583
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: c/o Norse Eiendom
Klingenberggata 7A
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ulven Alf Martin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 413 482	3 993 004
Annen driftsinntekt		5 426 605	6 250
Sum inntekter		9 840 087	3 999 254
Kostnader			
Varekostnad		691 219	433 431
Lønnskostnad	1	1 143 523	1 063 351
Avskrivning av driftsmidler	2	889 390	905 016
Annen driftskostnad		22 460 514	-3 628 014
Sum kostnader		25 184 645	-1 226 216
Driftsresultat		-15 344 559	5 225 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			20 271 223
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			35 172
Annen renteinntekt			25 441
Annen finansinntekt			3 100
Sum finansinntekter			20 334 936
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		17 743 805	13 993 933
Annen rentekostnad		2 043 986	4 964 249
Annen finanskostnad		389 854	-280 818
Sum finanskostnader		20 177 645	18 677 364
Netto finans		-20 177 645	1 657 572
Ordinært resultat før skattekostnad		-35 522 203	6 883 041
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-35 522 203	6 883 041
Årsresultat	4	-35 522 203	6 883 041
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-35 522 203	6 883 041



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		-35 522 203	6 883 041
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-35 522 203	6 883 041
Sum overføringer og disponeringer		-35 522 203	6 883 041



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	1 436 224	1 436 224
Maskiner og anlegg	2	1 769 435	
Helikoptre			1 608 000
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 790 415	4 497 412
Sum varige driftsmidler	2, 5	4 996 074	7 541 636
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	2 221 224	19 965 029
Lån til foretak i samme konsern	7	50 454 370	71 664 794
Investeringer i tilknyttet selskap	6	49 899	49 899
Andre langsiktige fordringer		137 561	5 681 353
Sum finansielle anleggsmidler		52 863 054	97 361 075
Sum anleggsmidler		57 859 128	104 902 711
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 379 410	5 783 155
Andre kortsiktige fordringer	7	270 582	825 001
Konsernfordringer			20 460 201
Sum fordringer	7	2 649 992	27 068 357
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	246 016	2 672 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		246 016	2 672 047
Sum omløpsmidler		2 896 008	29 740 404



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		60 755 136	134 643 115
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 9	2 975 000	2 975 000
Overkurs	4	22 740 267	255 431 887
Sum innskutt egenkapital		25 715 267	258 406 887
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4		197 169 417
Sum opptjent egenkapital			-197 169 417
Sum egenkapital		25 715 267	61 237 470
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7	28 052 997	27 768 086
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		28 052 997	27 768 086
Sum langsiktig gjeld		28 052 997	27 768 086
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	595 245	605 836
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		88 502	358 951
Kortsiktig konserngjeld	7	1 107 148	28 704 088
Annen kortsiktig gjeld	7	5 195 977	15 968 685
Sum kortsiktig gjeld	7	6 986 873	45 637 559
Sum gjeld		35 039 870	73 405 645



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 755 136	134 643 115
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 716089

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 702 583
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: c/o Norse Eiendom
Klingenberggata 7A
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ulven Alf Martin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.08.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 987 702 583
KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 413 482	3 993 004
Annen driftsinntekt		5 426 605	6 250
Sum inntekter		9 840 087	3 999 254
Kostnader			
Varekostnad		691 219	433 431
Lønnskostnad	1	1 143 523	1 063 351
Avskrivning av driftsmidler	2	889 390	905 016
Annen driftskostnad		22 460 514	-3 628 014
Sum kostnader		25 184 645	-1 226 216
Driftsresultat		-15 344 559	5 225 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			20 271 223
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			35 172
Annen renteinntekt			25 441
Annen finansinntekt			3 100
Sum finansinntekter			20 334 936
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		17 743 805	13 993 933
Annen rentekostnad		2 043 986	4 964 249
Annen finanskostnad		389 854	-280 818
Sum finanskostnader		20 177 645	18 677 364
Netto finans		-20 177 645	1 657 572
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-35 522 203	6 883 041
Ordinært resultat etter skattekostnad		-35 522 203	6 883 041
Årsresultat	4	-35 522 203	6 883 041
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-35 522 203	6 883 041
Totalresultat		-35 522 203	6 883 041
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-35 522 203	6 883 041



Sum overføringer og
disponeringer

-35 522 203

6 883 041



Organisasjonsnr: 987 702 583
KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2	1 436 224	1 436 224
Maskiner og anlegg	2	1 769 435	
Helikoptre			1 608 000
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2	1 790 415	4 497 412
Sum varige driftsmidler	2, 5	4 996 074	7 541 636
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	2 221 224	19 965 029
Lån til foretak i samme			
konsern	7	50 454 370	71 664 794
Investeringer i			
tilknyttet selskap	6	49 899	49 899
Andre langsiktige			
fordringer		137 561	5 681 353
Sum finansielle		52 863 054	97 361 075
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		57 859 128	104 902 711
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 379 410	5 783 155
Andre kortsiktige			
fordringer	7	270 582	825 001
Konsernfordringer			20 460 201
Sum fordringer	7	2 649 992	27 068 357
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	8	246 016	2 672 047
Sum bankinnskudd,		246 016	2 672 047
kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		2 896 008	29 740 404
SUM EIENDELER		60 755 136	134 643 115



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 9	2 975 000	2 975 000
Overkurs	4	22 740 267	255 431 887
Sum innskutt egenkapital		25 715 267	258 406 887

Opptjent egenkapital

Udekket tap	4		197 169 417
Sum opptjent egenkapital			-197 169 417

Sum egenkapital		25 715 267	61 237 470
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7	28 052 997	27 768 086
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		28 052 997	27 768 086
Sum langsiktig gjeld		28 052 997	27 768 086

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	7	595 245	605 836
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		88 502	358 951
Kortsiktig konserngjeld	7	1 107 148	28 704 088
Annen kortsiktig gjeld	7	5 195 977	15 968 685
Sum kortsiktig gjeld	7	6 986 873	45 637 559

Sum gjeld		35 039 870	73 405 645
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 755 136	134 643 115
---------------------------------	--	-------------------	--------------------

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 987 702 583
KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 987 702 583



Resultatregnskap			
Kristiania Eiendomsforvaltning AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		4 413 482	3 993 004
Annen driftsinntekt		5 426 605	6 250
Sum driftsinntekter		9 840 087	3 999 254
Varekostnad		691 219	433 431
Lønnskostnad	1	1 143 523	1 063 351
Avskrivning av driftsmidler	2	889 390	905 016
Annen driftskostnad		22 460 514	-3 628 014
Sum driftskostnader		25 184 645	-1 226 216
Driftsresultat		-15 344 559	5 225 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	20 271 223
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	35 172
Annen renteinntekt		0	25 441
Annen finansinntekt		0	3 100
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		17 743 805	13 993 933
Annen rentekostnad		2 043 986	4 964 249
Annen finanskostnad		389 854	-280 818
Resultat av finansposter		-20 177 645	1 657 572
Resultat før skattekostnad		-35 522 203	6 883 041
Resultat		-35 522 203	6 883 041
Årsresultat	4	-35 522 203	6 883 041
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	6 883 041
Overført til udekket tap		35 522 203	0
Sum overføringer		-35 522 203	6 883 041

Utarbeidet av ECIT



Balanse			
Kristiania Eiendomsforvaltning AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	1 436 224	1 436 224
Maskiner og anlegg	2	1 769 435	0
Helikoptre		0	1 608 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 790 415	4 497 412
Sum varige driftsmidler	2, 5	4 996 074	7 541 636
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	2 221 224	19 965 029
Lån til foretak i samme konsern	7	50 454 370	71 664 794
Investeringer i tilknyttet selskap	6	49 899	49 899
Andre langsiktige fordringer		137 561	5 681 353
Sum finansielle anleggsmidler		52 863 054	97 361 075
Sum anleggsmidler		57 859 128	104 902 711
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 379 410	5 783 155
Andre kortsiktige fordringer	7	270 582	825 001
Kortsikte fordringer på selskap i samme konsern		0	20 460 201
Sum fordringer	7	2 649 992	27 068 357
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	246 016	2 672 047
Sum omløpsmidler		2 896 008	29 740 404
Sum eiendeler		60 755 136	134 643 115

Utarbeidet av ECIT



Balanse			
Kristiania Eiendomsforvaltning AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 9	2 975 000	2 975 000
Overkurs	4	22 740 267	255 431 887
Sum innskutt egenkapital		25 715 267	258 406 887
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	0	-197 169 417
Sum opptjent egenkapital		0	-197 169 417
Sum egenkapital		25 715 267	61 237 470
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7	28 052 997	27 768 086
Sum annen langsiktig gjeld		28 052 997	27 768 086
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	595 245	605 836
Skyldig offentlige avgifter		88 502	358 951
Gjeld til selskap i samme konsern	7	1 107 148	28 704 088
Annen kortsiktig gjeld	7	5 195 977	15 968 685
Sum kortsiktig gjeld	7	6 986 873	45 637 559
Sum gjeld		35 039 870	73 405 645
Sum egenkapital og gjeld		60 755 136	134 643 115

13.06.2023
Styret i Kristiania Eiendomsforvaltning AS

_____ Ulven Alf Martin styreleder/daglig leder	_____ Lisa Marianne Ulven nestleder	_____ Per Martin Ulven styremedlem
--	---	--

Utarbeidet av ECIT



Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

Driftsinntekter

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knytter il varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som salgsinntekter og varekostnad.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Utarbeidet av ECIT



Pensjonsforpliktelser

Premier til innskuddsbasert pensjonsordning organisert gjennom livsforsikringsselskap kostnadsføres den perioden innskuddet gjelder og inngår i lønnskostnader i resultatregnskapet. Forpliktelser og pensjonsmidler knyttet til kollektiv pensjonsordning balanseføres ikke.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	817 294	808 452
Arbeidsgiveravgift	269 211	227 139
Andre ytelser	57 018	27 760
Sum	1 143 523	1 063 351

Selskapet har i 2022 sysselsatt 3 årsverk.



Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner, inventar og transportmidler	Kunst
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	1 436 224	4 362 928	717 900
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		1 830 435	
- Avgang i året		2 743 896	
= Anskaffelseskost 31.12.22	1 436 224	3 449 467	717 900
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22		607 517	
= Bokført verdi 31.12.22	1 436 224	2 841 950	717 900
Årets ordinære avskrivninger		889 390	
Økonomisk levetid		5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

	Helikoptre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	14 161 520	20 678 572
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		1 830 435
- Avgang i året	14 161 520	16 905 416
= Anskaffelseskost 31.12.22	0	5 603 591
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22		607 517
= Bokført verdi 31.12.22	0	4 996 074
Årets ordinære avskrivninger		889 390
Økonomisk levetid	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-35 522 203	6 883 041
Permanente forskjeller	18 585 620	7 524 619
Endring i midlertidige forskjeller	16 681 658	1 847 853
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-16 255 513
Skattepliktig inntekt	-254 925	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-4 459 669
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	4 459 669
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	468 798	-376 269	-845 067
Fordringer	-96 895 570	-76 729 635	20 165 935
Gevinst – og tapskonto	6 412 279	3 773 068	-2 639 211
Sum	-90 014 494	-73 332 836	16 681 658
Akkumulert fremførbart underskudd	-21 843 312	-21 588 387	254 925
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	111 857 806	94 921 223	-16 936 583
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2022	2 975 000	255 431 887	-197 169 417	61 237 470
Årets resultat			-35 522 203	-35 522 203
Motregning annen ek mot overkurs		-232 691 620	232 691 620	0
Pr. 31.12.2022	2 975 000	22 740 267	0	25 715 267

Utarbeidet av ECIT



Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	27 977 997	27 768 086
Sum	27 977 997	27 768 086

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	1 436 224	1 436 224
Helikopter	0	1 608 000
Driftstilbehør	2 841 950	3 779 512
Aksjer	17 743 805	17 743 805
Sum	22 021 979	24 567 541

Eiendeler er i tillegg stillet som sikkerhet for

Kausjonsansvar eksternt	25 200 000	25 200 000
Kausjonsansvar datter	15 000 000	15 000 000
Sum	40 200 000	40 200 000

Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS					
Artech Sverige AB	Sverige	100,0%	2 168 294	1 692 328	627 459
Festningen Kino AS	Oslo	100,0%		132 613	
Frydenlund Utvikling AS	Oslo	100,0%	22 930	27 911	-2 088
Hellerudsletta Eiendom Holding AS	Oslo	41,6%		1 142 612	-52 190
Kungbäck Fastigheter AB	Sverige	100,0%		1 738 604	-12 256 594
Lattix AS	Oslo	100,0%	30 000	51 131	549 640
Norse Eiendom AS	Oslo	49,9%	49 899	1 348 134	-628 611
Toscana Holding AS	Oslo	65,2%		-4 416 029	-178 203
West Africa Helicopters Ltd	Ghana	100,0%			
Sum			2 271 123	1 717 305	-11 940 587

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskapet faller inn under reglene for små foretak og konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskaplovens §3-2, 4. ledd.

Egenkapital og resultat for datterselskapene i Sverige er oppgitt i SEK.

Utarbeidet av ECIT



Note 7 Mellomværende med nærstående parter

	2022	2021
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	50 454 370	50 454 370
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	20 460 201
Sum	50 454 370	70 914 571
Gjeld		
Lån fra personlig aksjonær	5 108 493	15 839 951
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 107 148	28 704 088
Sum	6 215 640	44 544 038

Note 8 Bundne midler

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr 38 509 pr 31.12.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kristiania Eiendomsforvaltning AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	2 975,0	2 975 000
Sum	1 000		2 975 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Ulven Alf Martin	950	95,0
Ulven Astrid Therese	50	5,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Ulven Alf Martin	styreleder/daglig leder	950
Totalt antall aksjer		950



Storgata 18
1776 Halden
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kristiania Eiendomsforvaltning AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Jørn Løken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: TZZMC-CAYCT-FBEWY-X5MZE-4E48N-KV238



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jørn Løken

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-318966

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-08-22 06:49:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TZZ7MC-CAYCT-FBEWY-X5MZE-4E48N-KV238

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>